

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. **57/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. **03-10-2024 ore 10:00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Esperto stimatore: **Arch. Anna Graziano**

promossa da

Omissis

Contro

Omissis

SOMMARIO

INCARICO.....	3
Premessa.....	3
Operazioni peritali.....	3
Descrizione.....	4
LOTTO UNICO.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria dati catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Corrispondenza catastale.....	13
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli ed oneri condominiali.....	21
Stima.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2024 R.G.E.....	23

INCARICO

Con Decreto del 28.10.2022, la sottoscritta Arch. Anna Graziano, con studio in Bagheria via Mattarella n°58 - 90011 - Bagheria (PA), email arch.anna_graziano@libero.it, PEC anna_graziano@archiworld-pec.it, Tel. 3927833961, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 21.05.2024 con deposito di verbale di giuramento telematico, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene Unico** – 1/1 di piena proprietà di appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale sito in Bagheria, nella via Marco Tullio Cicerone n.19 (ma catastalmente n.23), ubicato a piano primo, a sinistra salendo la scala B.

Operazioni peritali

Come riportato nell'Allegato “N - Verbali di sopralluogo”, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21.06.2024. Sui luoghi era presente oltre alla scrivente, l'avv.to Claudia Milano, custode giudiziario. In presente data non è stato possibile effettuare l'accesso, in quanto nessuno che potesse consentire l'ingresso, era presente sui luoghi. Con istanza del 24.06.2024, il custode giudiziario richiede al G.E. L'autorizzazione per l'accesso forzoso ai luoghi mediante l'ausilio della Forza Pubblica, autorizzazione concessa con visto del Giudice del 08.07.2024.

In data 24.07.2024, la sottoscritta si recava sui luoghi oggetto di pignoramento unitamente all'avv.to Claudia Milano, per eseguire l'accesso all'immobile con l'ausilio dei Carabinieri della stazione di Bagheria, nelle persone dell'appuntato scelto Omissis e del carabiniere scelto Omissis. Era altresì presente il Omissis, titolare dell'omonima ditta in qualità di fabbro ed il Omissis, dipendente di quest'ultimo. Non essendo presente la debitrice sui luoghi, si è proceduto all'accesso forzoso mediante scasso delle serrature di un delle due porte di accesso (porta a destra uscendo dall'ascensore).

Nel corso delle operazioni peritali sono state eseguite le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato, che risulta in stato di abbandono da diversi anni.

Descrizione

L'unità immobiliare pignorata, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ubicata in territorio di Bagheria (PA), via Marco Tullio Cicerone n°23, fa parte di un grande condominio, il cui fabbricato è costituito da cinque corpi giuntati. Quest'ultimo si compone di piano cantinato, piano seminterrato, sette piani fuori terra e piano attico.

Per giungere all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è necessario superare un cancello in ferro che immette nel cortile condominiale, da questo è possibile accedere alla scala B. Il palazzo è servito da ascensore e si trova al piano primo, con ingresso a sinistra delle scale.

L'immobile si trova in una zona ad alta densità commerciale con presenza nelle vicinanze di banche, uffici postali, farmacie, impianti sportivi, scuole. La destinazione della zona è pressoché residenziale, con la presenza di diverse attività commerciali.

La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo lastrico solare. La tipologia d'abitazione è di tipo civile.

L'immobile ubicato al piano primo, scala B, a sinistra delle scale, al suo interno è così composto: un ingresso con dispensa; una cucina, prospiciente su balcone chiuso con struttura verandata, dove è stata realizzata una cucina in muratura; un disimpegno con due armadiature; un servizio igienico con finestra per areazione naturale del vano; una camera da letto, con apertura su balcone prospiciente su corte interna retrostante; una camera da letto, con finestra prospiciente su corte interna retrostante; un ripostiglio; un servizio igienico mancante di aperture; una camera da letto con finestra prospiciente su corte interna principale; un grande salone, frazionato da un'armadiatura, con finestra ed apertura su balcone prospiciente su corte interna principale.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è pari a circa 2,80 m.

Le pareti dei bagni sono rivestite per la quasi totalità dell'altezza da piastrelle in ceramica, mentre per la restante porzione sono intonacate. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione, in quanto l'immobile si trova in stato di abbandono, ma non si rilevano tracce di infiltrazioni o umidità. Nell'immobile sono presenti diverse armadiature di pregio, incassate nelle pareti o costituenti elementi divisorii.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in pvc. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura, in buono stato di conservazione.

Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia.

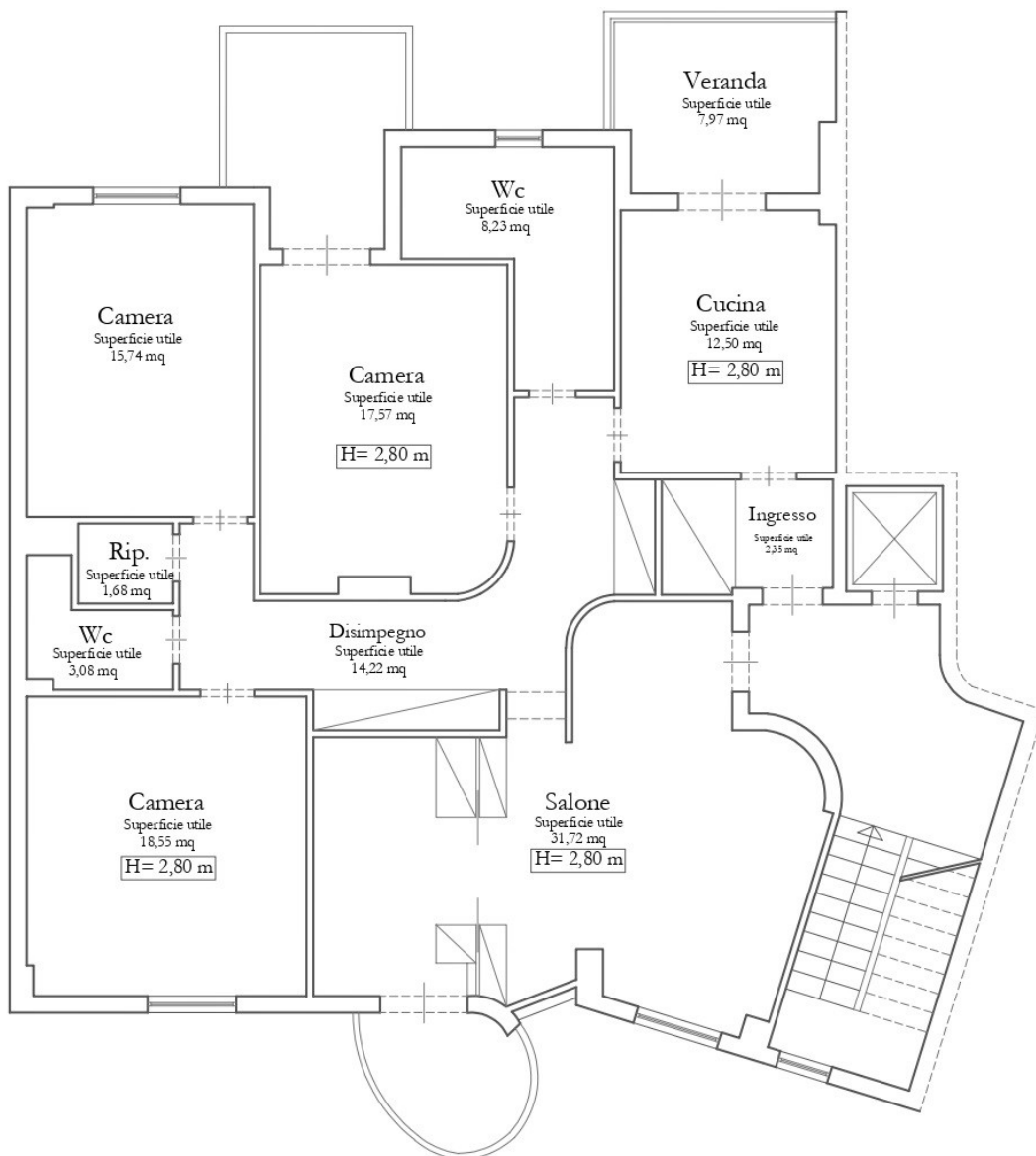
È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale, impianto di riscaldamento, impianto citofonico, si rileva inoltre la presenza di cinque pompe di calore, probabilmente non funzionanti.

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

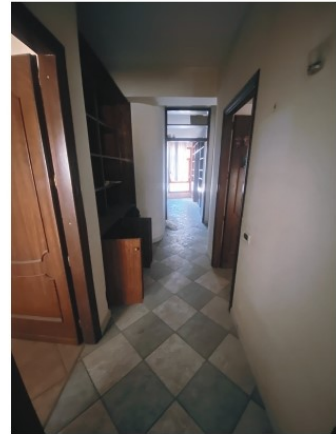
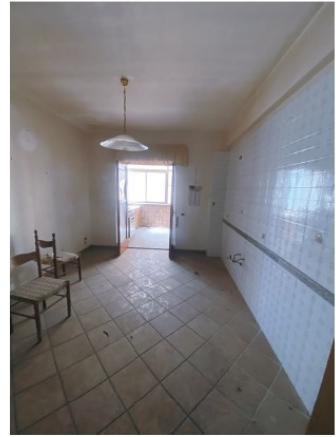
Superfici:

La Superficie Commerciale Totale è pari a 155,11 mq.

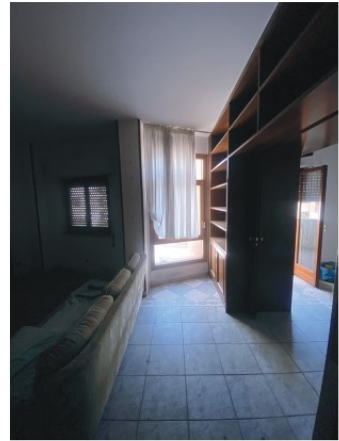
La Superficie Utile interna è pari a 125,64 mq.



Rilievo - Piano Primo, scala B, sx.



Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

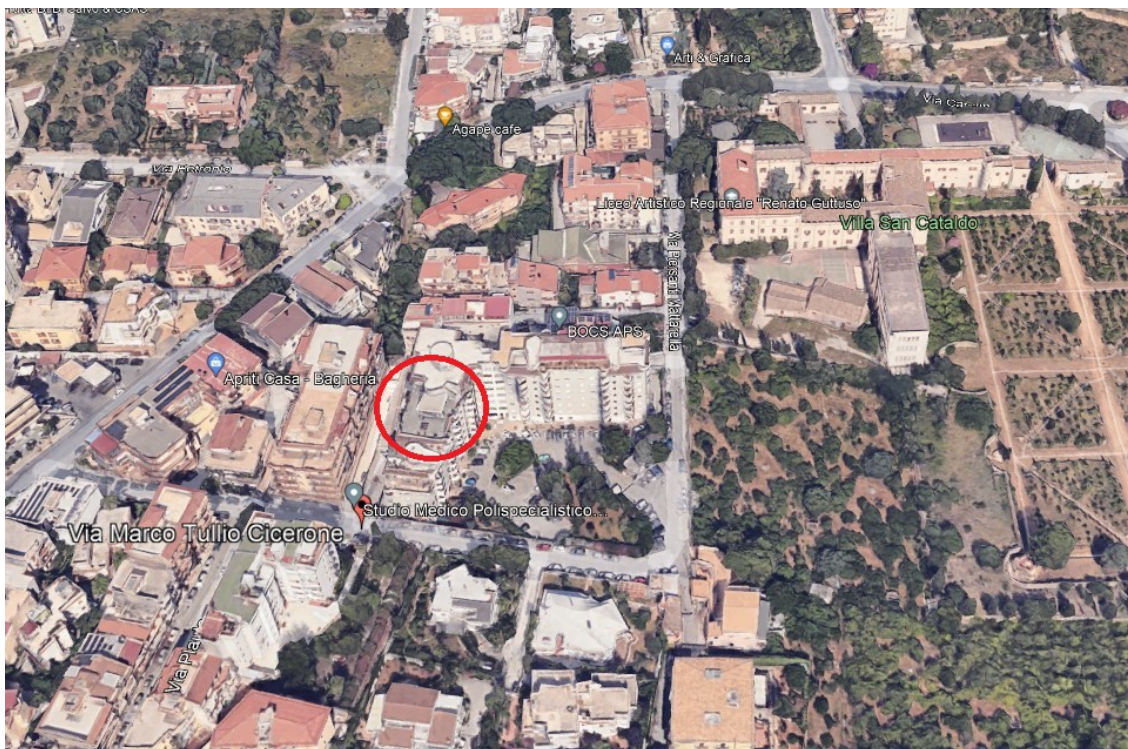


Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Bene Unico** – 1/1 di piena proprietà di appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale sito in Bagheria, nella via Marco Tullio Cicerone n.19 (ma catastalmente n.23), ubicato a piano primo, a sinistra salendo la scala B.



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del lotto, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

Completezza documentazione ex art. 567

Il Certificato Notarile a rogito del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano è stato redatto in data 29.04.2024 e depositato in data 03.05.2024. Detta Certificazione è completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 29.07.2022 ai nn. 37862/29985) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Si precisa però che nella certificazione notarile viene riportato, che con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Zalapì Domenico del 07/05/2009, il sig. Omissis (precedente proprietario), nato a Palermo il 22.09.1988, acquista da Omissis, nato a Palermo il 05.02.1983, i diritti pari a ½ di nuda proprietà e da Omissis, nata a Palermo il 04.03.1978, i diritti pari a ½ di nuda proprietà. Mentre come riportato nell'Atto notarile pubblico di pubblicazione di testamento, il sig. Omissis era detentore

della quota pari a 1/3 di nuda proprietà, unitamente a Omissis e Omissis, che detenevano la quota restante, pari ad 1/3 ciascuno.

Si ritiene pertanto che ci sia un errore, nella nota di trascrizione della quota di nuda proprietà acquistata dal sig. Omissis. Si allegano ispezioni ipotecarie.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è nella titolarità del seguente esecutato:

Omissis

Confini

Il Condominio di cui fa parte l'unità immobiliare, confina a nord con la via Piersanti Mattarella, ad est con la via Marco Tullio Cicerone, a sud con la particella 105, ad ovest con le particelle 1588, 2141, 2145, 2146, 1592, 1596, 1597, 1606.

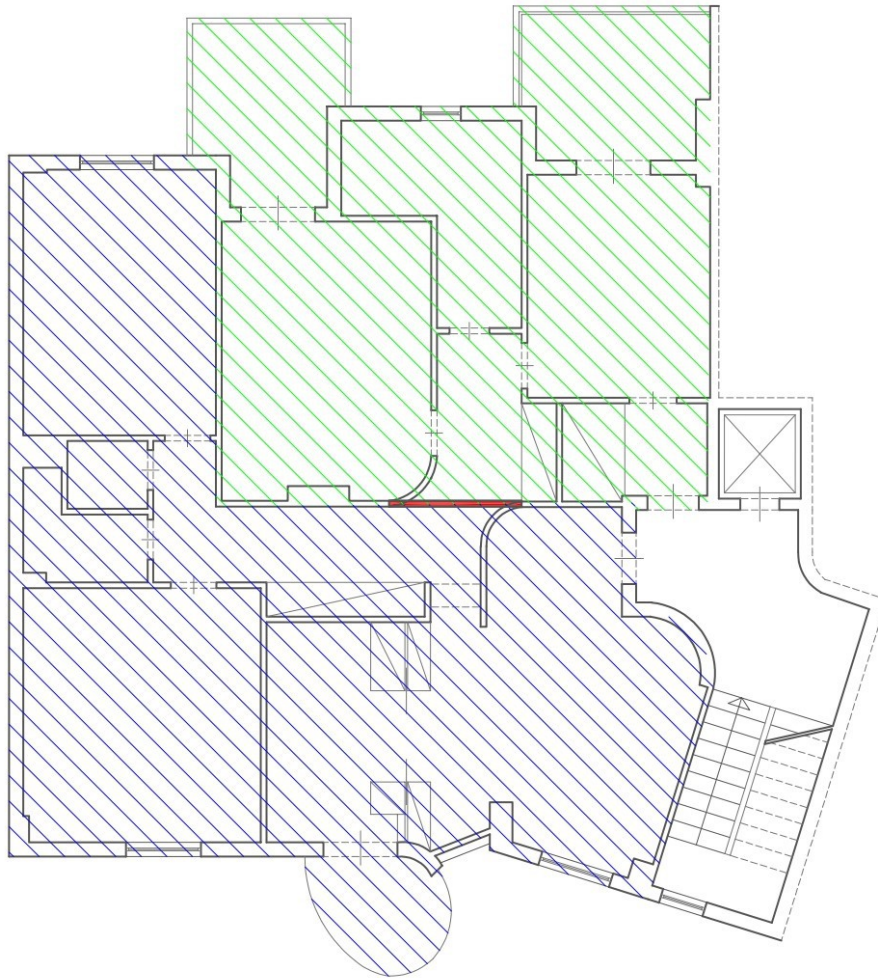
Consistenza

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie Utile Interna</u>	<u>Superficie Lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie Commerciale</u>
Piano Primo	125,64 mq	147,42 mq	1	147,42 mq
Balconi	11,46 mq	11,46 mq	0,25 fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata 0,02	2,87 mq
Veranda	9,79 mq	9,79 mq	0,6	4,82 mq
Totale superficie commerciale:				155,11 mq

La sottoscritta ritiene che l'unità immobiliare sia comodamente divisibile, sia in considerazione della dimensione dell'immobile, sia per la configurazione planimetrica dello stesso con due ingressi separati. In quanto un frazionamento, garantirebbe agevolmente la formazione di due unità immobiliari senza eccessive spese tecniche da sostenere e non comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle

singole quote, in proporzione al valore dell'immobile non frazionato. Si riporta di seguito uno schema che potrebbe essere quello di un futuro frazionamento.

È stato altresì verificato il regolamento condominiale, che sia allega, nel quale non è inserito alcun articolo che fa riferimento ad un divieto di frazionamento delle unità immobiliari.



Cronistoria dati catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2015 ad oggi	- Omissis proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	Fg. 13, Part. 2139, Sub. 11
Dal 07/05/2009 al 06/03/2015	- Omissis Usufrutto 1/1 fino al 06/03/2015; - Omissis Nuda proprietà 1/1 fino al 06/03/2015.	Fg. 13, Part. 2139, Sub. 11
Dal 10/03/1998 al 07/05/2009	- Omissis Usufrutto 1/1 fino al 07/05/2009; - Omissis Proprietà 1/3 fino al 07/05/2009; - Omissis Proprietà 1/3 fino al 07/05/2009; - Omissis Proprietà 1/3 fino al 07/05/2009.	Fg. 13, Part. 2139, Sub. 11
Dal 17/02/1983 al 10/03/1998	- Omissis Proprietà per 1/1 fino al 10/03/1998; - Omissis Usufrutto per 1/1 fino al 10/03/1998.	Fg. 13, Part. 2139, Sub. 11

Dall'impianto meccanografico al 17/02/1983	- Omissis , da verificare amministratore unico fino al 17/02/1983; - Omissis, fino al 17/021983.	Fg. 13, Part. 2139, Sub. 11
--	---	-----------------------------

Dati catastali

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria (Codice A546) con i seguenti identificativi:

- Via Marco Tullio Cicerone n°23, scala B, interno Sx piano 1°.

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
13	2139	11	A/2	4	7 vani	156 mq, totale escluse aree scoperte: 149 mq	€ 578,43

ed è catastalmente intestato a:

- Omissis, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da:

Fg. 13 p.lla 2139 sub 11 (catasto fabbricati)

Unità immobiliare dal 09/11/2015:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune A546 - Foglio 13 - Particella 2139

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2015:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2014 Pratica n. PA0114678 in atti dal 01/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50151.1/2014).

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1993:

- COSTITUZIONE in atti dal 25/02/1993.

Individuazione della sagoma del fabbricato di cui fa parte il Lotto Unico nel foglio di mappa n. 13.



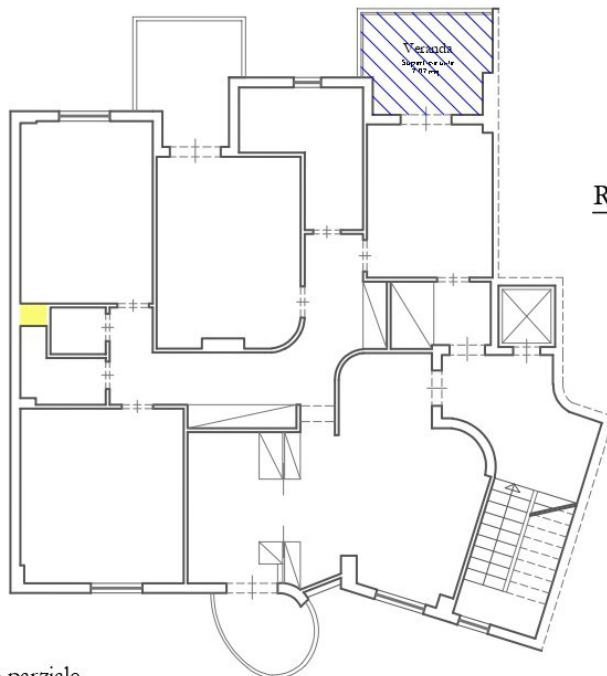
Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità, che si elencano di seguito:

- (a) realizzazione di un varco nella parete posta tra l'ingresso e la cucina;
- (b) chiusura del balcone con struttura a veranda e realizzazione in quest'ultima di una cucina in muratura.




Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, contestualmente alla regolarizzazione edilizia della difformità rilevata.

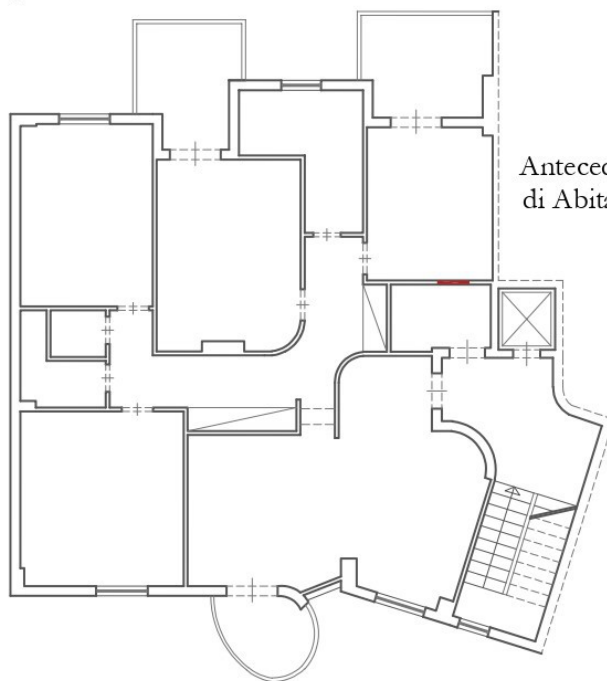
Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 900,00.



Rilievo

LEGENDA

-  Demolizione totale e/o parziale
-  Ricostruzione totale e/o parziale
-  Area verandata



Planimetria catastale
del 20.07.1982
Antecedente al rilascio del Permesso
di Abitabilità ed Uso del 28.01.1983

Stato Conservativo

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta in discreto stato di conservazione, in quanto si trova in stato di abbandono da diversi anni, ma non si rilevano tracce di infiltrazioni o umidità. Nell'unità immobiliare sono presenti diverse armadiature di pregio, incassate nelle pareti o costituenti elementi divisori.

Servitù, censo, livello, usi civici

Con nota protocollo n. 65159 del 12.07.2024, allegata alla perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia comunica che *"al momento questo Commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Bagheria. Le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni, di che trattasi, richiedono tempi lunghi"*.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: struttura in c.a.

Altezza interna utile: circa 2,80 m.

Solai: latero-cemento.

Copertura: lastrico solare.

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in muratura, rivestite internamente con intonaco di tipo Livigni ed internamente con gesso scagliola.

Pavimentazione interna: ceramica.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in pvc, infissi interni in legno, in cattivo stato di manutenzione.

Impianto elettrico, idrico, termico, fognario: tutti gli impianti sono sotto traccia, non si conosce se gli stessi sono adeguati alle normative vigenti, in quanto non sono state fornite opportune certificazioni.

Stato di occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero.

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06.03.2015 ad oggi	<u>Omissis</u> : proprietà per 1/1.	<u>Atto di compravendita</u> a rogito Dott. Porrello Valentina del 06/03/2015 rep. 1187/887, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11/03/2015 al n. di registro generale 9499 e numero di registro particolare 7448 a Omissis, nata a Palermo il 25.01.1972 da Omissis, nato a Palermo il 22.09.1988 per i diritti di 1/1 di nuda proprietà e da Omissis, nata a Mondragone in data 23.01.1949 per i diritti di 1/1 di usufrutto.
Dal 07.05.2009 al 06.03.2015	<u>Omissis</u> : Usufrutto 1/1. <u>Omissis</u> : Nuda proprietà 1/1.	<u>Atto di compravendita</u> a rogito Dott. Zalapì Domenico del 07/05/2009 rep. 52015/6944, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 27/05/2009, registro generale n. 45519/6944 e registro particolare n.32051, a Omissis, nato a Palermo il 22.09.1988 da Omissis nato a Palermo il 05.02.1983, per i diritti pari ad ½ di nuda proprietà, Omissis nata a Palermo il 04.03.1978, per i diritti pari ad ½ di nuda proprietà in regime di separazione dei beni.
Dal 24.04.1998 al 07.05.2009	<u>Omissis</u> : Usufrutto 1/1. <u>Omissis</u> : Proprietà 1/3. <u>Omissis</u> : Proprietà 1/3.	<u>Atto notarile pubblico di pubblicazione di testamento</u> in Notaio Tripoli Girolamo del 24.04.1998, rep.n. 37107 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 13.05.1998 al n. di reg. gen. 13868 e numero di reg. part. 11550 da Omissis nato a Bagheria in data 29.08.1919, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Dal testamento si rileva che

	<u>Omissis:</u> Proprietà 1/3.	quest'ultimo lascia a: Omissis, nata a Mondragone in data 23.01.1949 i diritti di 1/1 di usufrutto; Omissis, nato a Palermo il 22.09.1988 i diritti di 1/3 di nuda proprietà; Omissis nata a Palermo il 04.03.1978 i diritti pari ad 1/3 di nuda proprietà; Omissis nato a Palermo il 05.02.1983 i diritti pari ad 1/3 di nuda proprietà.
--	-----------------------------------	---

Sussiste pertanto la continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, anche se come precisato nel precedente paragrafo, nella certificazione notarile viene riportato che con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Zalapì Domenico del 07/05/2009, il sig. Omissis (precedente proprietario), nato a Palermo il 22.09.1988, acquista da Omissis, nato a Palermo il 05.02.1983, i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà e da Omissis, nata a Palermo il 04.03.1978, i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà. Mentre come riportato nell'Atto notarile pubblico di pubblicazione di testamento, il sig. Omissis era detentore della quota pari a 1/3 di nuda proprietà, unitamente a Omissis e Omissis, che detenevano la quota restante, pari ad 1/3 ciascuno.

Si ritiene pertanto che ci sia un errore, nella nota di trascrizione della quota di nuda proprietà acquistata dal sig. Omissis. Si allegano ispezioni ipotecarie.

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

concessione a garanzia di mutuo fondiario

per atto del Notaio Porrello Valentina del 06.03.2015

Iscritta il 11.03.2015 Reg. gen. 9500 Reg. part. 891

Quota: 1/1 dell'immobile in Bagheria fg.13.part.lla 2138 sub.11

Importo capitale: € 160.000,00

Importo ipotecario: € 320.000,00

A favore di: Omissis

Contro: Omissis

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Verbale di pignoramento

del 22.03.2024

Trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 24.04.2024

Reg. gen. 20474 Reg. part. 16385

Quota: 1/1 dell'immobile in Bagheria fg.13.part.lla 2138 sub.11

A favore di: Omissis

Contro: Omissis

Normativa urbanistica

L'immobile, sito nel Comune di Bagheria, dal punto di vista urbanistico secondo il piano regolatore generale dello stesso Comune ricade in "Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata", di cui si riportano di seguito le norme tecniche di attuazione:

"CAPITOLO IV - ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 10 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso: - servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose; - attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, così come regolamentate dalla normativa commerciale (All. "h") parte integrante del P.R.G.; - attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 350; - pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 500 e con l'esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena; - attività artigianali di servizio, con superficie utile non superiore a mq. 350, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose; - depositi e magazzini. Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti commi. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone. Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona. E'

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

permesso l'intervento diretto attraverso i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie. Nella frazione di Aspra è consentito l'intervento diretto, anche ai sensi della art. 39 della Lr del 31 marzo 1972 n. 19 e successive modificazioni. Sono consentiti interventi di ampliamento e/o sopraelevazioni, secondo i criteri e le limitazioni prescritti dalla L.R. n. 6 del 23.03.2010 (c.d. Piano casa) e ss.mm.ii. (art. 11, comma 130, Lr. 26 del 09.05.2012) I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs n. 28 del 3 marzo 2011, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso decreto.

Art. 11 - Zona «B1»: tessuti urbani saturi della città consolidata

Comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma rettangolare e/o irregolare, definiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregate in linea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$

distacco dai confini = 5 ml.

Salvo i casi di costruzioni in aderenza. L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, ai sensi della L.R. n. 26/5/1973 n. 21, art. 28, punto 11. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti il distacco non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e dovrà essere osservato per metà da ciascuno dei proprietari confinanti. E' consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza. Non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di zona di PRG destinate ad attrezzature di piano e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 5,00 da detti limiti di zona. Lungo i confini di proprietà sono ammesse chiostrine. Devono essere previsti adeguati spazi da destinare a parcheggi nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 20 mc di nuova costruzione nei casi di demolizione e ricostruzione, negli altri casi di nuova costruzione la misura sarà di mq. 1,00 per ogni 10 mc. L'obbligo di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi, è stabilito all'atto del rilascio della concessione con una dichiarazione registrata e trascritta, di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo. Le aree libere dalle quali è stata tratta la cubatura da edificare, dovranno essere assoggettate a vincolo di inedificabilità da trascriversi a favore del Comune. Quando l'edificio da realizzare prospetta su spazi pubblici nei quali sono comprese o previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, deve rispettare i limiti massimi stabiliti dalla normativa antisismica vigente. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa presentazione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, come meglio disciplinati nell'art. 44 punti 48 e 49 del regolamento edilizio (allegato "i"), con la prescrizione dell'adeguamento delle

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. All'interno della zona "B1" è sempre consentita l'attività commerciale di dettaglio, massimo mq 850, sono altresì consentiti, studi professionali e piccole attività artigianali non nocive, massimo 350 mq e compatibili con la residenza; le suddette attività sono consentite anche nei piani superiori degli edifici fermo restando il suddetto limite massimo di mq 850, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza statico strutturale. Fatte salve le strutture commerciali esistenti e casi di subentro."

L'immobile si trova in area di vincolo paesaggistico.

Regolarità edilizia

In data 04.03.1981 il Comune di Bagheria rilasciava Concessione per l'esecuzione di opere n°31/81 alla ditta Omissis, in qualità di legale rappresentante della Omissis, per la "nuova costruzione edificio composto da un seminterrato da adibire ad uffici con soprastanti due blocchi di cui una con n°sette piani fuori terra oltre piano stenditoio e dall'altro da sei piani fuori terra oltre piano stenditoio nonché da n°diciotto box da adibire a garage confinante ad est con stradelle interpoderale ad Ovest con proprietà Omissis a Nord con proprietà Omissis e a sud con stradella privata." È stata altresì rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere n°106/81 in data 30.10.1981 per "variante al progetto autorizzato il 04.03.1981 con concessione edilizia 31/81".

In data 28.01.1983 viene rilasciato "Permesso di Abitabilità e di Uso", per "appartamento ubicato a sinistra salendo composto da 5 vani, cucina, bagno con w.c., w.c., ripostiglio, corridoio, ingresso di servizio."

Si è assunta, quale riferimento, la planimetria catastale la cui data di presentazione è il 20.07.1982, in quanto antecedente al rilascio del "Permesso di Abitabilità e di Uso" del 28.01.1983.

Sono state rilevate alcune difformità tra la suddetta planimetria catastale e lo stato dei luoghi, che si elencano di seguito:

- (a) realizzazione di un varco nella parete posta tra l'ingresso e la cucina;
- (b) chiusura del balcone con struttura a veranda.

Possono essere invece essere regolarizzate le opere interne inerenti all'apertura del varco e la veranda realizzata nel balcone, da cui dovranno essere rimossi tutti gli impianti realizzati e la cucina in muratura, in quanto quest'ultima potrà essere adibita unicamente a ripostiglio.

Dovrà pertanto essere presentata una pratica di tipo Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), per il mantenimento delle opere interne eseguite senza opportuna comunicazione, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00. Mentre per quanto concerne la veranda la stessa potrà essere sanata mediante la presentazione di un pratica ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, con il pagamento di € 25,00 per mq. Previa richiesta di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Palermo, per il mantenimento delle

veranda. Successivamente vista la nuova distribuzione interna, dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale, mediante redazione di un nuovo docfa, con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape). Si precisa che dovrà altresì essere adeguato alla normativa igienico-sanitaria, il w.c. mancante di finestre, mediante l'inserimento di dispositivo per l'aerazione forzata.

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- presentazione CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 3, del DPR 380/01 (costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 1.000,00).....€ 2.500,00;
- presentazione art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, costo comprensivo di € 25,00*7,97 mq e diritti d'istruttoria/segreteria.....€ 1.500,00;
- presentazione istanza di autorizzazione paesaggistica per il mantenimento della veranda.....€ 1.500,00;
- dismissione impianti e cucina in muratura nella veranda.....€ 500,00;
- presentazione SCA articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 costo comprensivo di diritti d'istruttoria/segreteria€ 1.200,00;
- certificazioni impianti.....€ 600,00;
- redazione Ape.....€ 200,00;
- redazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.....€ 900,00.

Per ciò che concerne la verifica degli impianti e gli eventuali adeguamenti che ne conseguono, non è possibile in questa sede quantificarne i costi.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio/catastale sono quindi pari a €
8.900,00.

Vincoli ed oneri condominiali

Vi è un condominio costituito, le spese mensili ordinarie ammontano a circa € 100,00, come da quanto riferito dall'amministratore di condominio. Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua

corrente etc...L'amministratore di condominio, ha inoltrato al custode giudiziario il quadro consuntivo, relativo a gli oneri condominiale insoluti dell'anno 2023, pari ad € 1.188,00, ed un preventivo delle spese complessive relative all'anno 2024 anch'esse tutte non pagate, pari ad € 1.077,27.

Stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, e quindi compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari". Tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene pignorato e del suo stato di conservazione, è stato quindi attribuito un valore unitario pari a **€ 1.250,00** per metro quadrato di superficie.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, è pertanto pari a:

$$155,11 \text{ mq} \times € 1.250,00 = \mathbf{€ 193.887,50}$$

A tale valore verranno decurtate le seguenti spese:

- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 8.900,00;
- spese condominiali insolute pari a circa € 2.265,27;
- percentuale del 5% per l'immediatezza della vendita all'asta pari a € 9.136,11.

Pertanto, il prezzo di vendita a base d'asta della quota pari ad 1/1 del Lotto Unico è pari a:

€ 173.586,12

Riepilogo Bando d'asta

Il lotto è formato dal seguente bene oggetto di pignoramento:

Bene Unico – 1/1 di piena proprietà di appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale sito in Bagheria, nella via Marco Tullio Cicerone n.19 (ma catastalmente n.23), ubicato a piano primo, a sinistra salendo la scala B. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2139, sub. 11, Categoria A2, classe 4, consistenza 7 vani.

Superficie commerciale 155,11 mq.

Superficie utile 125,64.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà di 1/1

Destinazione urbanistica: residenziale

Prezzo base d'asta: € 173.586,12

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.586,12

<u>Bene Unico – 1/1 di piena proprietà dell'appartamento</u>			
<u>Ubicazione:</u>	<u>Bagheria (PA) - via Marco Tullio Cicerone n.19, P1°, scala B, interno Sx</u>		
<u>Diritto reale:</u>	Proprietà	<u>Quota:</u>	1/1
<u>Tipologia immobile:</u>	Residenziale	<u>Superficie:</u>	155,11 mq commerciali
<u>Stato conservativo:</u>	Discreto stato conservativo, in quanto l'immobile si trova in stato di abbandono da diversi anni, ma non si ritengo necessari interventi di manutenzione straordinaria rilevanti.		
<u>Stato di occupazione:</u>	L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero.		

Bagheria 20.08.2024

L'Esperto alla stima

Arch. Anna Graziano

Arch. Anna Graziano, Via Mattarella 58 - 90011 Bagheria (PA)
Mobile: 3927833961
e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it